

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

В саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ)

(по списку)

Калинина ул., д. 4, Волгоград, 400001
тел./факс (8442) 94-86-13, (8442) 94-82-91,
e-mail 34_upr@rosreestr.ru
ОКПО 74921135 ОГРН 1043400443074,
ИНН/КПП 3445071298/344501001

07.11.2023 № ИСХ/08-64011-ТК/23@
на № _____ от _____

Управление Росреестра по Волгоградской области (далее – Управление) в целях обеспечения соблюдения требований действующего законодательства и повышения уровня взаимодействия органа регистрации прав с кадастровыми инженерами, осуществляющими свою деятельность на территории Волгоградской области, сообщает следующее.

Часть 1 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) устанавливает, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном законом порядке.

Статья 15 Закона о недвижимости устанавливает круг лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав. Так, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно, а также осуществление государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав, осуществляются, в том числе, по заявлению кадастрового инженера в случаях, установленных законом.

На основании части 8 статьи 18 Закона о недвижимости при представлении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность,

а представитель физического лица - также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) по договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 Закона о кадастре, или юридическое лицо, указанное в статье 33 Закона о кадастре, обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований Закона о кадастре, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы, если иное не установлено Законом о кадастре.

В соответствии с частью 2.1 статьи 36 Закона о кадастре договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом о недвижимости, в определенных законодательством случаях.

В случае, если договор подряда на выполнение кадастровых работ не содержит такое условие, подача кадастровым инженером документов в орган регистрации прав от имени заказчика кадастровых работ, в том числе подача дополнительных документов, осуществляется на основании нотариально удостоверенной доверенности.

В то же время, отмечаем, что документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера на представление заявления в орган регистрации прав без доверенности должны соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством.

В ходе проведения проверки деятельности Управления по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав выявлены ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических и межевых планов.

1. Согласно части 1.1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка

при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. При уточнении границ земельных участков допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости. В межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

В нарушение указанной нормы выявлены случаи, когда в межевом плане отсутствуют документы либо обоснование, подтверждающие что земельный участок, на который кадастровым инженером подготовлены документы, является многоконтурным, в том время как заявление подано на осуществление государственного кадастрового учета изменений в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка («Землепользование»), в результате которого земельный участок стал многоконтурным (количество контуров – 2).

2. В соответствии с частью 4 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (если соответствующий смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и является имуществом общего пользования товарищества).

В то же время, в приложенных к заявлению на осуществление государственного кадастрового учета документах, в акте согласования местоположения границ земельного участка границу смежного земельного участка согласовывает председатель садово-огороднического товарищества, при этом включенная в состав приложения межевого плана выписка из Единого государственного реестра юридических лиц не является документом, подтверждающим наделение его такими полномочиями.

3. В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной

регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Выявлены случаи, когда границы уточняемого земельного участка, на который кадастровым инженером подготовлен межевой план, пересекают границы смежного земельного участка.

4. Приказом Росреестра от 25.08.2021 № П/0368 (далее – Приказ № П/0368) установлены требования к форме выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок.

В нарушение указанного нормативно-правового акта выявлены случаи предоставления в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельного участка с приложением межевого плана, в состав которого включена выписка из похозяйственной книги, не соответствующая форме, установленной Приказом № П/0368.

5. В соответствии с частью 4 статьи 39 Закона о кадастре от имени указанных в части 3 статьи 39 Закона о кадастре лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 81 Требований об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке, утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее – Требования № П/0592) при участии в согласовании местоположения границ земельного участка представителя органа местного самоуправления, в графе «7» реквизита «1» акта согласования местоположения границ земельного участка указываются наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя на согласование местоположения границ земельного участка.

В то же время, в Управление поступают обращения об осуществлении государственного кадастрового учета изменений в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка, при этом в акте согласования местоположения границ уточняемого земельного участка в графе «7» реквизита «1» указано «распоряжение ОМС», однако данное распоряжение не содержит полномочий на согласование местоположения границ.

Кроме того, в нарушение пункта 69 Требований № П/0592, в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана не указана информация

об отсутствии в ЕГРН сведений о расположенных на образуемом, уточняемом или измененном земельном участке объектов недвижимости.

В нарушение пункта 86 Требований № П/0592 в акте согласования местоположения границ земельного участка в качестве документа, удостоверяющего личность заинтересованного лица, указан номер СНИЛС.

6. В соответствии с пунктом 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Согласно пункту 10 части 8 статьи 41 Закона о недвижимости для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав необходимо письменное согласие третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта недвижимости является обязательным в соответствии с федеральным законом.

В Управление поступило обращение об осуществлении государственного кадастрового земельных участков сельскохозяйственного назначения, образованных путем выдела в счет долей в праве общей собственности на земельный участок, при этом согласие арендатора на образование земельных участков не представлено.

7. В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 47 Закона о недвижимости основаниями для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, являются документ или документы, которые подтверждают право собственности на земельную долю или земельные доли и к которым должен быть приложен проект межевания земельного участка, утвержденный решением собственника земельной доли или земельных долей.

Согласно пункту 23 Требований к проекту межевания земельных участков, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388, если проект межевания земельных участков утверждается решением собственника земельной доли или земельных долей, на титульном листе в реквизите «5» приводятся его подпись с расшифровкой подписи в виде фамилии и инициалов и дата утверждения проекта межевания земельных участков.

В нарушение указанных норм, выявлены случаи подачи заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на земельный участок, образованный путем выдела в счет долей в праве общей собственности на земельный участок, при этом представленный проект межевания земельных участков,

утвержден представителем физического лица, действующим на основании доверенности, в которой отсутствуют соответствующие полномочия.

8. На основании статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 7 части 8 статьи 41 Закона о недвижимости предусмотрено, что для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав необходима в том числе схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденная в порядке, установленном ЗК РФ.

В то же время, в Управление поступило обращение об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка сельскохозяйственного назначения, при этом согласно постановлению об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, включенной в состав приложения межевого плана, земельный участок образуется из земель сельскохозяйственного назначения, а межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем раздела единого землепользования с сохранением границ исходного, то есть указанный в межевом плане способ образования земельного участка не соответствует указанному в постановлении.

9. В соответствии с пунктом 51 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если на дату подачи заявления в отношении земельного участка истек срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории или решения об утверждении проектной документации лесного участка при условии, что образование земельного участка, в отношении которого представлено заявление, осуществляется на основании этой схемы или этой проектной документации. Согласно пункту 15 статьи 11.10 ЗК РФ срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории составляет два года.

В нарушение указанных норм выявлены случаи подачи заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков с приложением схемы, утвержденной постановлением органа местного самоуправления, срок действия которой на момент подачи заявления истек.

10. Согласно пункту 62 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения.

Управлением выявлены случаи нарушения данной нормы, а именно: количество этажей здания, указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию отличается от количества этажей здания, указанного в техническом плане.

11. В нарушение пункта 52 Требований № П/0592 в межевые планы, подготовленные в виде файла в формате XML, кадастровыми инженерами не внесены сведения о виде разрешенного использования земельных участков, в связи с чем при внесении в ЕГРН сведений об образованных земельных участках в записи кадастра недвижимости ЕГРН о земельном участке не указан вид разрешенного использования земельного участка, при наличии сведений о виде разрешенного использования в документах-основаниях.

12. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее - Требования № П/0082) устанавливает форму технического плана, требования к его подготовке и составу содержащихся в нем сведений.

Вместе с тем, выявлены случаи, когда в технических планах указан только наземный контур здания, при этом здания имеют несколько этажей.

13. В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении) осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута.

В то же время, выявлены случаи подачи заявлений с приложением технического плана, подготовленного в связи с созданием здания, тогда как разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию с указанным заявлением не представлено. Кроме того, в нарушение подпункта 14 пункта 51 Требований № П/0082 в разделе «Характеристики объекта недвижимости»

технического плана указан как год ввода в эксплуатацию, так и год завершения строительства (в данном случае должен быть указан только год ввода в эксплуатацию).

14. В Управлении встречаются случаи подачи заявлений на осуществление учетно-регистрационных действий с приложением технического плана, подготовленного на основании декларации на объект недвижимого имущества, которая заполнена на сооружение, тогда как технический план, подготовленный на основании указанной декларации - на здание.

15. В соответствии с пунктом 30 Требований № П/0082 в разделе «Исходные данные» в соответствии с наименованиями граф таблицы «Перечень документов, использованных при подготовке технического плана» указываются сведения о реквизитах документов (вид документа (например, постановление, приказ, договор, проектная документация, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический паспорт) и при наличии - наименование организации или органа, выдавших документы, дата, номер (при наличии), наименование документа (при наличии)).

Вместе с тем, выявлен случай, когда в разделе «Исходные данные» технического плана отсутствует информация о документе (карта (план), фотокарта, ортофотоплан), использованном для определения характерных точек (координат) объекта картометрическим методом.

Обращаем Ваше внимание, что кадастровый инженер на основе приложенных заказчиком кадастровых работ документов подготавливает межевой план, технический план и акт обследования, и если кадастровым инженером установлено, что представленные документы не отвечают требованиям законодательства или не соответствуют установленным нормам и в дальнейшем государственным регистратором прав может быть принято решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий, кадастровый инженер как профессиональный участник кадастровой деятельности должен разъяснить заказчику кадастровых работ сложившуюся ситуацию и принять меры для исправления предоставленных документов или отказаться от выполнения работ.

В случае, если представленные заказчиком документы не соответствуют требованиям законодательства, кадастровый инженер должен провести работу с заказчиком для исключения таких несоответствий и только после устранения недостатков, подготовить документацию на осуществления учетно-регистрационных действий. Документы, предоставленные заказчиком,

являются неотъемлемой частью межевого плана, технического плана или акта обследования.

Просим указанную информацию довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами саморегулируемой организации, для дальнейшего учета в работе.

Заместитель руководителя



Т.Н. Кривова